

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KANDANG
AYAM PETELUR SISTEM *CLOSED HOUSE* PADA CV. BUKIT KAPUR**

Skripsi

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana

Akuntansi (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun Oleh :

Mieke Hayarit

NPM: 15 04 22236

**FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
DESEMBER 2019**

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KANDANG
AYAM PETELUR SISTEM *CLOSED HOUSE* PADA CV. BUKIT KAPUR**

Disusun oleh :

Mieke Hayarit

NPM : 15 04 22236

Telah dibaca dan disetujui oleh :

Pembimbing

Drs. Agus Budi R., M.Si., Akt., CA.

16 Oktober 2019

SKRIPSI

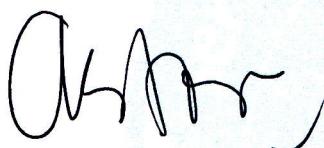
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KANDANG AYAM PETELUR SISTEM *CLOSED HOUSE* PADA CV. BUKIT KAPUR

**Yang dipersiapkan dan disusun oleh
Mieke Hayarit
NPM : 15 04 22236**

**telah dipertahankan di depan Panitia Penguji
pada tanggal 04 Desember 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima
sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi
(S1) Program Studi Akuntansi**

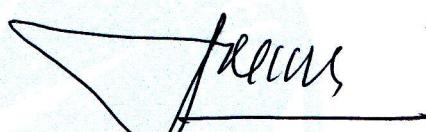
SUSUNAN PANITIA PENGUJI

Ketua Panitia Penguji

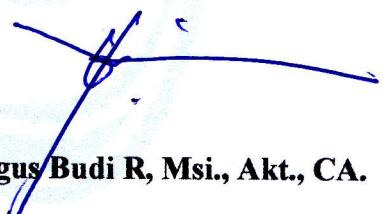


Dr. Anastasia Susty A., M.Si., Akt., CA.

Anggota Panitia Penguji



Dr. HY. Sri Widodo, MM. Akt., CA.



Drs. Agus Budi R., Msi., Akt., CA.

**Yogyakarta, 04 Desember 2019
Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**FAKULTAS
BISNIS DAN EKONOMIKA
Drs. Budi Suprapto, MBA., Ph.D.**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesunggunya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KANDANG AYAM PETELUR SISTEM *CLOSED HOUSE* PADA CV. BUKIT KAPUR

Benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan kaki dan daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 16 Oktober 2019

Yang menyatakan



Mieke Hayarit

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT. yang sungguh luar biasa atas berkat dan rahmat-Nya telah menguatkan dan melancarkan dalam melewati segala tantangan dan rintangan untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini untuk memperoleh gelar sarjana akuntansi. Selain mengharap ridho Allah SWT. tanpa dukungan oleh pihak-pihak disekitar penulis, skripsi ini tidak akan segera terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Ibu yang selalu mendoakan, menguatkan, dan memberi semangat. Tanpa ibu dan doa ibu penulis tidak akan pernah berhasil melewati dan mencapai titik ini. Bapak yang tidak henti-hentinya memantau dalam proses penggerjaan skripsi. Terima kasih untuk Ibu dan Bapak telah menjadi penyemangat utama dalam penggerjaan skripsi ini.
2. Bapak Yunanda Wirawan selaku direktur CV. Bukit Kapur. Terimakasih sudah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Agus Budi selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam proses penggerjaan skripsi. Terimakasih atas saran-saran yang Bapak berikan untuk kebaikan skripsi penulis.
4. Seluruh Dosen dan staff/karyawan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas ilmu yang diberikan.
5. Galih Cahyo Putro, Nabilah Ajeng Safitri, Ulfatur Rochmah Al-Buruuj, Nizar Naharul, Suhardina Dwi Putri, dan Maulana Adi Nugraha teman terbaik semasa sekolah hingga saat ini yang selalu ada sebagai sandaran.

Walau terpantau jarak terimakasih atas motivasi dan doa yang membuat penulis lebih semangat untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

6. Desi Kris, Laksita, Monica Diana dan Allyssa terimakasih sudah menjadi teman baik sejak semester 1 sampai diakhir masa-masa kuliah.
7. Angela Marici, Hanna Connie, Melisya Marta, Lea Kuntarti, Yulinar Rizki, dan Ekakarina teman yang menemani serta membantu dalam proses perkuliahan dan pengerajan skripsi sehingga tidak selalu sendiri dalam berproses. Terimakasih atas cerita dan semangat kalian.
8. Lady Arsa dan Marsya teman satu atap, terimakasih sudah menemani dalam pengerajan skripsi dan semangat yang diberikan serta dukungan.
9. Dan untuk semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang memberikan bantuan, semangat, doa, serta sudah mewarnai masa perkuliahan di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan maka penulis menerima segala kritik dan saran agar lebih baik untuk penelitian kedepan. Saya harap skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna untuk pihak-pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 16 Oktober 2019

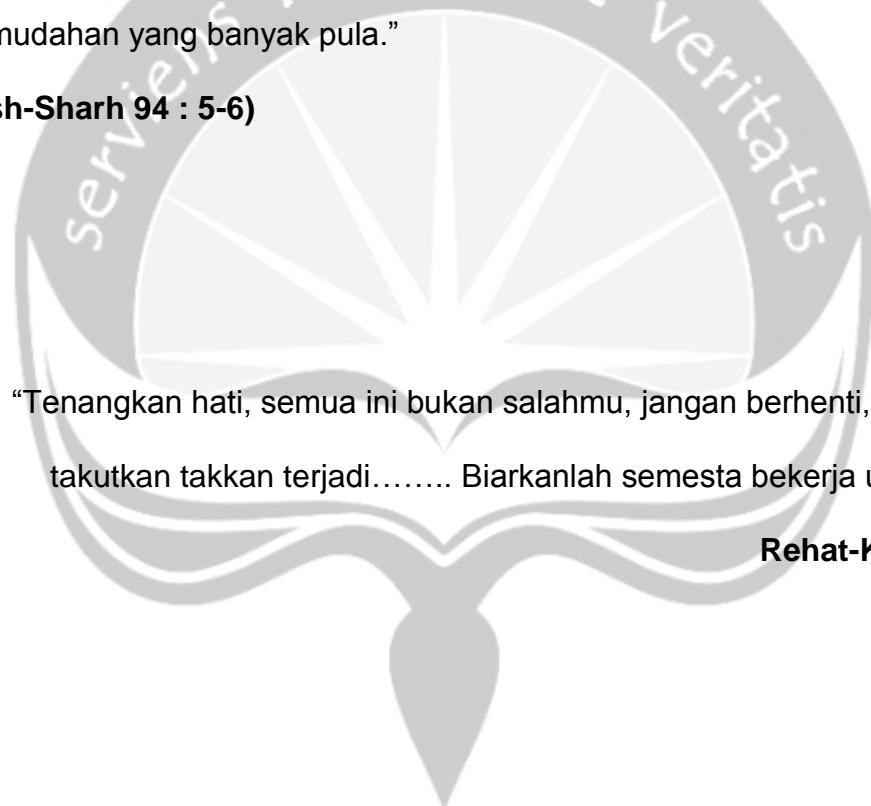
Penulis,

Mieke Hayarit

MOTTO

"Itu adalah sebagian nikmat Kami padamu. Maka yakinlah dengan kasih sayang Kami, karena sesungguhnya kesulitan itu selalu disertai dengan banyak kemudahan. Sesungguhnya dalam setiap kesulitan terdapat kemudahan yang banyak pula."

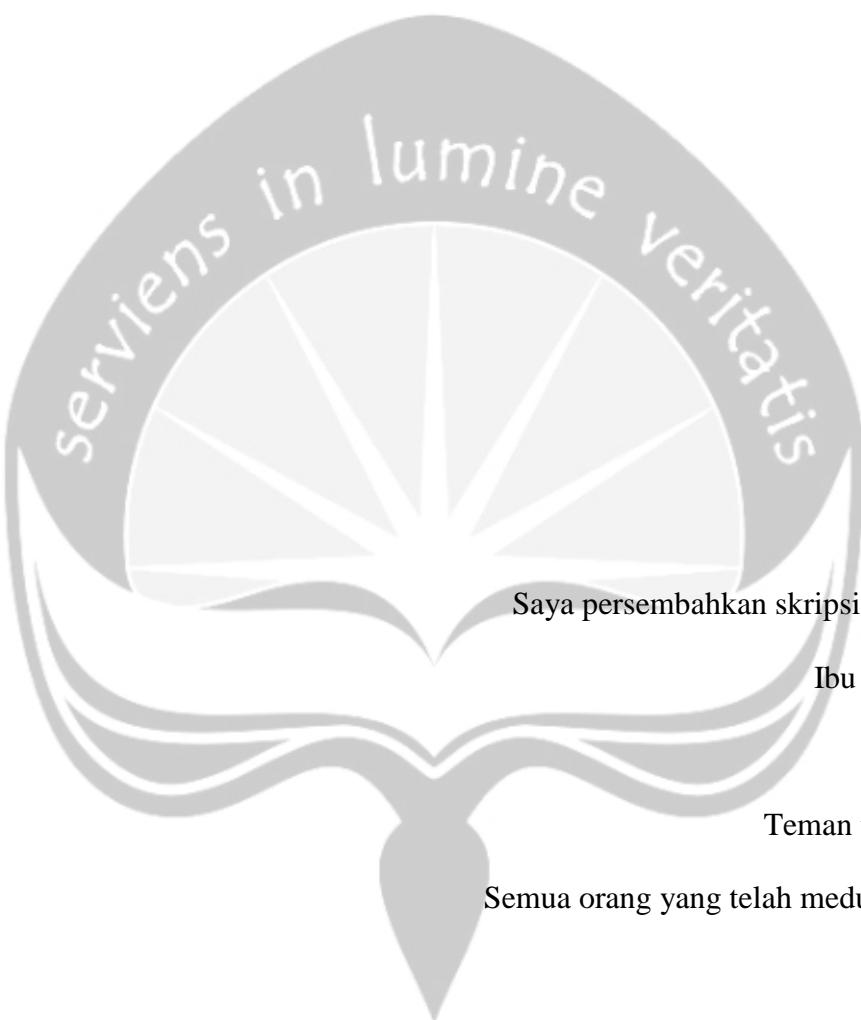
(Ash-Sharh 94 : 5-6)



"Tenangkan hati, semua ini bukan salahmu, jangan berhenti, yang kau takutkan takkan terjadi..... Biarkanlah semesta bekerja untukmu"

Rehat-Kunto Aji.

PERSEMBAHAN



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	II
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	III
HALAMAN PERNYATAAN.....	IV
KATA PENGANTAR.....	V
MOTTO.....	VII
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	VIII
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR TABEL.....	XIII
DAFTAR GAMBAR.....	XV
ABSTRAK.....	XVI
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Batasan Masalah.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
1.6 Metode Penelitian.....	6
1.6.1 Jenis Penelitian.....	6
1.6.2 Obyek Penelitian.....	6
1.6.3 Jenis Data.....	6
1.6.4 Metode Pengumpulan Data.....	7

1.6.5 Teknik Analisis Data.....	8
1.7 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II KELAYAKAN INVESTASI.....	10
2.1 Pengertian Investasi.....	10
2.2 Sifat Proyek Investasi.....	12
2.3 Jenis Investasi.....	13
2.4 Proses Pengambilan Keputusan Investasi.....	15
2.5 Aliran Kas (<i>Cash Flows</i>).....	16
2.6 Risiko dalam Proyek Investasi.....	17
2.7 Nilai Waktu Uang.....	18
2.8 Metode Penilaian Keputusan Investasi.....	18
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	25
3.1 Sejarah dan Perkembangan Usaha.....	25
3.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	26
3.2.1 Visi Perusahaan.....	26
3.2.2 Misi Perusahaan.....	27
3.3 Struktur Organisasi.....	27
3.4 Bagan Struktur Organisasi.....	31
3.5 Kegiatan Operasional Perusahaan.....	31
3.6 Sumber Aliran Kas Perusahaan.....	32
3.6.1 Aliran Kas Masuk.....	32
3.6.2 Aliran Kas Keluar.....	33

BAB IV ANALISIS DATA.....	34
4.1 Menentukan Nilai Investasi Awal.....	35
4.2 Aliran Kas Masuk CV. Bukit Kapur.....	35
4.2.1 Estimasi Volume Produksi Telur.....	35
4.2.2 Estimasi Harga Penjualan Telur.....	37
4.2.3 Estimasi Volume Penjualan Ayam Afkir.....	39
4.2.4 Estimasi Harga Penjualan Ayam Afkir.....	40
4.3 Aliran Kas Keluar CV. Bukit Kapur.....	41
4.3.1 Estimasi Bahan Baku.....	42
4.3.2 Estimasi Biaya Tenaga Kerja Langsung.....	44
4.3.3 Estimasi Biaya Listrik.....	47
4.3.4 Estimasi Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan...	48
4.3.5 Estimasi Biaya Bahan Bakar.....	49
4.3.6 Estimasi Biaya Penggantian Oli.....	49
4.3.7 Estimasi Biaya Tenaga Kerja Tak Langsung..	50
4.3.8 Biaya Pembersihan Kandang.....	51
4.4 Estimasi Biaya Depresiasi.....	52
4.5 Estimasi Total Biaya Kas Keluar.....	53
4.6 Estimasi Aliran Kas Masuk Bersih.....	55
4.7 Menentukan <i>Discount Factor</i>.....	58
4.8 <i>Net Present Value</i>.....	58
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	60
5.1 Kesimpulan.....	60

5.2 Saran.....	60
-----------------------	-----------

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Rincian Estimasi Investasi Awal CV. Bukit Kapur.....	34
Tabel IV.2 Estimasi Volume Produksi Telur CV. Bukit Kapur.....	35
Tabel IV.3 Harga Penjualan Telur Tahun 2018 di Tingkat Peternak.....	37
Tabel IV.4 Estimasi Harga Penjualan Telur CV. Bukit Kapur.....	38
Tabel IV.5 Estimasi Pendapatan Telur CV. Bukit Kapur 2020-2025 (Dalam Rupiah).....	38
Tabel IV.6 Estimasi Penjualan Ayam Afkir Tahun 2020-2025 CV. Bukit Kapur.....	39
Tabel IV.7 Harga Penjualan Ayam Afkir 2018 CV. Bukit Kapur... 40	
Tabel IV.8 Estimasi Harga Penjualan Ayam Afkir 2020-2025 CV. Bukit Kapur.....	40
Tabel IV.9 Estimasi Pendapatan Penjualan Ayam Afkir 2020-2025 CV. Bukit Kapur.....	41
Tabel IV.10 Estimasi Biaya Bahan Baku CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	42
Tabel IV.11 Biaya Tenaga Kerja Tahun 2018 (Dalam Rupiah).....	45
Tabel IV.12 Estimasi Biaya Tenaga Kerja Langsung Tahun 2020-2025 (Dalam Rupiah).....	45

Tabel IV.13	Estimasi Biaya Pemakaian Listrik 2020-2025.....	47
Tabel IV.14	Rata-Rata Kenaikan Tarif Daftar Listrik 2015-2019....	47
Tabel IV.15	Estimasi Biaya Listrik CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	48
Tabel IV. 16	Estimasi Biaya Biaya Perbaikan dan Pemeliharan Kandang CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	48
Tabel IV.17	Estimasi Biaya Bahan Bakar CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	49
Tabel IV. 18	Estimasi Biaya Penggantian Oli CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	50
Tabel IV. 19	Estimasi Biaya Tenaga Kerja Tak Langsung CV. Bukit Kapur Tahun 2020-2025.....	50
Tabel IV.20	Estimasi Biaya Pembersihan Kandang CV. Bukit Kapur 2020-2025.....	51
Tabel IV.21	Estimasi Biaya Depresiasi CV. Bukit Kapur 2020-2025	52
Tabel IV. 22	Estimasi Total Biaya Aliran Kas Keluar CV. Bukit Kapur 2020-2025 (Dalam Rupiah)	54
Tabel IV. 23	Estimasi Aliran Kas Masuk Bersih CV. Bukit Kapur 2020-2025 (Dalam Rupiah).....	57
Tabel IV.24	Perhitungan <i>Net Present Value</i> (Dalam Rupiah).....	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi CV. Bukit Kapur..... 31



ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN KANDANG AYAM PETELUR SISTEM *CLOSED HOUSE* PADA CV. BUKIT KAPUR

Disusun Oleh :
Mieke Hayarit
NPM: 15 04 22236

Pembimbing :
Drs. Agus Budi R., M.Si., CA., Akt.

Abstrak

CV. Bukit Kapur merupakan pelaku usaha ayam petelur yang berlokasi di Kabupaten Blitar, Jawa Timur. Kabupaten Blitar akan menjadi pemasok utama telur untuk wilayah Jakarta dengan kebutuhan telur mencapai 260 ton per hari. Hal tersebut menjadi peluang bagi perusahaan. Rencananya CV. Bukit Kapur akan membangun kandang dengan sistem *closed house* yang memiliki keunggulan sehingga dapat tercipta efisiensi dan efektivitas kinerja perusahaan, namun investasi pembangunan ini membutuhkan modal besar sehingga perusahaan membutuhkan perhitungan yang tepat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui layak atau tidak rencana investasi di CV. Bukit Kapur untuk dilaksanakan. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Langkah-langkah analisis data yang dilakukan adalah: 1) menentukan nilai investasi awal yang diperlukan untuk membangun *closed house system*, 2) menghitung estimasi aliran kas masuk perusahaan, 3) menghitung estimasi pendapatan, 4) menghitung estimasi aliran kas keluar perusahaan, 5) menghitung estimasi aliran kas masuk bersih perusahaan, 6) menghitung *discount factor*, dan 7) menilai kelayakan investasi menggunakan metode *Net Present Value*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rencana investasi perusahaan dapat dikatakan layak dilaksanakan dengan NPV sebesar Rp 280.737.179 Dapat disimpulkan bahwa investasi yang akan dilakukan dapat memberi manfaat ekonomi.

Kata kunci: Kelayakan Investasi, *Net Present Value*